



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2020-1468-SOT-394

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **25 JUL 2022**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-1468-SOT-394, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

En fecha 10 de agosto de 2020, se remitió a esta Subprocuraduría mediante correo electrónico una denuncia en la que una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil, construcción (ampliación), conservación patrimonial y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Eje 4 Sur Xola número 1312, Colonia Narvarte, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de enero de 2021, previo Acuerdo de Habilitación de Horas número AHH-9. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante de dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VIII, IX y X y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil, construcción (ampliación), conservación patrimonial y ambiental (ruido), como son: la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, el Reglamento de Construcciones, todos vigentes en la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----

1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil.

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/4/20/A** (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20 % mínimo de área libre y densidad Alta, una vivienda cada 33 m² de terreno). Asimismo, la **Norma de Ordenación sobre Vialidad** en Eje 4 Sur Xola O' - P' de: Viaducto Miguel Alemán a: Plutarco Elías Calles, le concede la zonificación **HO/6/20/Z** (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximo de construcción, 20 % mínimo de área libre y densidad Z lo que indique la zonificación del programa, cuando se trate de vivienda mínima, cada programa lo definirá, en su caso), en donde el uso de suelo para **gimnasio** se encuentra **permitido**. -----



Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de gimnasio. -----

Sin embargo, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giró oficio al representante legal, director responsable de obra, propietario, poseedor y/o encargado del inmueble denunciado. -----

Al respecto, una persona quien omitió manifestar la calidad con la que se ostenta, mediante correo electrónico de fecha 24 de febrero de 2021, manifestó que el uso que se ejerce en el inmueble es de oficinas, ofreciendo así mismo imágenes del interior del inmueble en el que se desprende que el uso ejercido es de oficinas. -----

Por otra lado, la persona denunciante mediante correo electrónico de fecha 20 de octubre de 2021, proporcionó imágenes de un gimnasio, sin embargo, no se advierte el funcionamiento del mismo. -----

Ahora bien, del análisis realizado de las imágenes que proporcionó la persona denunciante, respecto de al presunto funcionamiento de un gimnasio, no se precisan los hechos denunciados, es decir, las circunstancias de tiempo, modo y lugar, en que se llevaron a cabo, a fin de que las pruebas desahogadas acrediten la existencia de los hechos. -----

No obstante, a efecto de mejor proveer, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez ejecutar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil y determinar lo que a derecho corresponda, sin que a la fecha de la emisión de la presente se cuente con respuesta alguna. -----

En conclusión, de los reconocimientos de hechos y de las pruebas aportadas por la persona denunciante, no se cuenta con elementos suficientes para determinar incumplimientos por cuanto hace al funcionamiento de un gimnasio. -----

Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez ejecutar la visita de verificación solicitada en materia de establecimiento mercantil y determinar lo que a derecho corresponda. -----

2. En materia de construcción (ampliación) y conservación patrimonial

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, el predio investigado, le corresponde la zonificación **H/4/20/A** (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20 % mínimo de área libre y densidad Alta, una vivienda cada 33 m2 de terreno). Asimismo, la **Norma de Ordenación sobre Vialidad** en Eje 4 Sur Xola O' - P' de: Viaducto Miguel Alemán a: Plutarco Elías Calles, le concede la zonificación **HO/6/20/Z** (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximo de construcción, 20 % mínimo de área libre y densidad Z el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto). -----

Adicionalmente, se encuentra incluido en la Relación de Inmuebles con Valor Artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que le aplica la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como autorización por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2020-1468-SOT-394

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 4 niveles y en la azotea se observa una estructura a base de material semipermanente y techado mediante policarbonato. -----

En razón de lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giró oficio al representante legal, director responsable de obra, propietario, poseedor y/o encargado del inmueble denunciado. -----

Al respecto, una persona quien omitió manifestar la calidad con la que se ostenta, mediante correo electrónico de fecha 24 de febrero de 2021, realizó diversas manifestaciones sin ofrecer Dictamen Técnico favorable en materia de conservación patrimonial, autorización por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, respectivamente ni Registro de Manifestación de Construcción. -----

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, *a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres*; en fecha 12 de mayo de 2022, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<http://www.google.com/earth/>), y con ayuda de la herramienta Street View, en la cual se localizaron imágenes aéreas y a pie de calle, con antigüedad de tres años del predio denunciado, se constató la instalación de una velaría la cual abarca la mayoría de la superficie en el año 2019, para 2021 se observa la instalación de una estructura a base de materiales semipermanentes y techada mediante policarbonato. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2020-1468-SOT-394



GOOGLE MAPS FEBRERO 2019



GOOGLE MAPS ABRIL 2021



RH 13 DE DICIEMBRE DE 2021



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2020-1468-SOT-394

Por otro lado, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0121/2021, de fecha 03 de marzo de 2021, lo siguiente: -----

"(...) se realizó la búsqueda en los archivos y base de datos que obran en esta Dirección, sin localizarse antecedente alguno del inmueble de referencia (...)." -----

Por otro lado, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Subdirección de Proyectos y Obra de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó mediante oficio número 0239-C/0239, de fecha 15 de febrero de 2021, lo siguiente:

"(...) no se registran antecedentes recientes sobre el ingreso de solicitudes para intervenciones físicas en el inmueble ubicado en avenida Xola número 1312 en la colonia Del Narvarte Poniente, alcaldía Benito Juárez, y por lo tanto, tampoco de la emisión de visto bueno, opinión técnica o aviso alguno (...)." -----

En razón de lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial. Al respecto, personal especializado en funciones de verificación adscrito a ese Instituto ejecutó visita de verificación el día 04 de marzo de 2021, bajo el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/053/2021, procedimiento que le recayó resolución administrativa en fecha 15 de octubre de 2021, en la que se determinó imponer multa y clausura, no obstante, se interpuso recurso de inconformidad mismo que se encuentra en trámite, razón por la cual la resolución administrativa de fecha 15 de octubre de 2021, no se encuentra firme. -----

En conclusión los trabajos ejecutados en la azotea, incumplen con la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, toda vez que no cuentan con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

No obstante a efecto de mejor proveer, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, ejecutar visita de verificación en materia de construcción. Al respecto, esa Dirección General informó que personal adscrito al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México asignado a esa Alcaldía ejecutó visita de verificación el día 20 de abril de 2022, bajo el número de expediente DV/OV/032/2021. -----

Del análisis de lo anterior se deriva que, en la azotea del inmueble objeto de investigación se realizaron trabajos consistentes en la instalación de una estructura a base de materiales semipermanentes y techada mediante policarbonato, trabajos que requieren de un Aviso de Realización de Obras que no requieren Manifestación de construcción o Licencia de Construcción Especial de conformidad con el artículo 62 fracción XI del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



En conclusión, los trabajos que se realizaron en el inmueble denunciado, se encuentran en el supuesto previsto por la fracción XI del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que no requieren contar Registro de Manifestación de Construcción, sin embargo, no contaron con Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, incumpliendo con lo contemplado en el artículo 62 del Reglamento de mérito. ----

Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez emitir resolución administrativa en el procedimiento de verificación número DV/OV/032/2021, e imponer las sanciones procedentes. -----

3. En materia ambiental (ruido).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató ruido generado por el funcionamiento de un establecimiento mercantil. -----

No obstante, a efecto de mejor proveer personal adscrito a esta se comunicó vía telefónica con la persona denunciante a efecto de realizar estudio de emisiones sonoras desde el punto de denuncia sin que dicha diligencia se haya constatado ruido por las actividades denunciadas. -----

Cabe señalar que del estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Eje 4 Sur Xola número 1312, Colonia Narvarte, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, le corresponde la **H/4/20/A** (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20 % mínimo de área libre y densidad Alta, una vivienda cada 33 m2 de terreno). Asimismo, la **Norma de Ordenación sobre Vialidad** en Eje 4 Sur Xola O' - P' de: Viaducto Miguel Alemán a: Plutarco Elías Calles, le concede la zonificación **HO/6/20/Z** (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximo de construcción, 20 % mínimo de área libre y densidad Z lo que indique la zonificación del programa, cuando se trate de vivienda mínima, cada programa lo definirá, en su caso), en donde el uso de suelo para **gimnasio** se encuentra **permitido**. -----

Asimismo, se encuentra incluido en la Relación de Inmuebles con Valor Artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que le aplica la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como autorización por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 4 niveles y en la azotea se constató la instalación una estructura a base de material semipermanente y techado mediante policarbonato, sin constatar el funcionamiento de un gimnasio. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2020-1468-SOT-394

3. Los trabajos de intervención no cuentan con Dictamen Técnico favorable en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México ni visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes. -----
4. Los trabajos que se realizaron en el inmueble investigado se encuentran en el supuesto previsto por el artículo 62 fracción XI del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que no requieren contar con Registro de Manifestación de Construcción, no obstante, no contaron con Aviso de Realización de Obras que no requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial, incumpliendo con lo contemplado en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----
5. Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, emitir resolución administrativa en el procedimiento de verificación número DV/OV/032/2021, así como imponer las sanciones procedentes. -----
6. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta subprocuraduría, no se constató ruido generado por el funcionamiento de un establecimiento mercantil. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

RESUELVE -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Alcaldía Benito Juárez, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/MRB/EARG